

Skutki podatkowe rozbiórki budynku

28 wrz, 11:56 

Na wstępie należy zauważyć, że stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 9, poz. 84 z późn. zm.), zwanej dalej UPOL, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. budynki, a zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1 tej ustawy przez budynek należy rozumieć obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Jeżeli więc obiekt budowlany spełnia wszystkie powyższe kryteria dla uznania go za budynek, podlega też opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Jakie jednak skutki na gruncie podatku od nieruchomości wywoła rozpoczęcie rozbiórki budynku bądź jego całkowite wyburzenie?

Likwidacja budynku oznacza zgodnie z art. 6 UPOL, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości wygasa (z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał lub wygasł w ciągu roku, podatek za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w których istniał obowiązek podatkowy, art. 6 ust. 4 i 5 UPOL). W tym miejscu pojawia się jednak istotna wątpliwość co do określenia momentu ustania okoliczności uzasadniających opodatkowanie budynku. Warto dodać, że w definicji budynku nie ma odwołania do stanu technicznego budynku ani do stanu jego użyteczności, zatem przesłanki związane z subiektywnym przekonaniem właściciela budynku o jego niezdatności do użytkowania w prowadzonej działalności nie są wystarczającym powodem wygaśnięcia obowiązku podatkowego.

W orzecznictwie bywa prezentowany pogląd, zgodnie z którym wygaśnięcie obowiązku podatkowego należy wiązać z momentem, w którym dany obiekt traci przymioty określone w cytowanej już definicji budynku. WSA w Poznaniu w wyroku z 23 lutego 2011 roku (III SA/Po 792/10) stwierdził, że obowiązek podatkowy nie istnieje po zakończeniu prac rozbiórkowych obiektu, „jednakże prace te najczęściej są rozciągnięte w czasie, wobec czego jeszcze przed definitywnym zakończeniem rozbiórki może dojść do wygaśnięcia obowiązku podatkowego na skutek utraty przez obiekt podlegający rozbiórce cech konstytutywnych”. Przyjmując ten pogląd należałoby uznać, że budynek przestaje spełniać wymogi definicji z chwilą utraty trwałego związania z gruntem, utraty wydzielenia z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych lub też z chwilą utraty dachu lub fundamentów. Poza utratą dachu, wszystkie powyższe okoliczności są właściwie tożsame z fizycznym unicestwieniem budynku, który nie może istnieć bez ścian i fundamentów, ani nie może nie być powiązany z gruntem. Wystąpienie tych okoliczności oznacza, że budynek fizycznie nie istnieje.

Może jednak zaistnieć sytuacja, w której prace rozbiórkowe trwają dłuższy okres, podczas którego stopniowo dochodzi do likwidacji budynku. Pozbawienie budynku dachu (czyli jednego z warunków określonych w definicji) oznacza, że traci on jedną z obowiązkowych cech, które determinują, że obiekt budowlany podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Cytowany już WSA w Poznaniu wskazał w podobnej sytuacji, że „należy odstąpić od wymierzenia podatku od nieruchomości już od kwietnia 2004 r., uwzględniając okoliczność zdjęcia zadaszenia w dniu 31 marca 2004 r., pomimo że całkowite prace rozbiórkowe tego obiektu zostały zakończone w późniejszym czasie”.

Jednakże w tym miejscu pojawia się kolejna wątpliwość, a mianowicie związana z rozumieniem pojęcia „dach”. Wobec braku definicji ustawowych należy odnieść się do powszechnego znaczenia tego wyrażenia. Zgodnie z definicją zawartą w słowniku Języka Polskiego (Wydawnictwo

Naukowe PWN W-wa 2007 str. 297) *dach to część budowli lub pojazdu osłaniająca je od góry , chroniąca wnętrze przed deszczem , słońcem itp.* Z kolei wg internetowej Encyklopedii PWN "*dach*" to *część budynku ograniczająca go od góry , zabezpieczająca przed opadami atmosferycznymi oraz stratami ciepła; składająca się z konstrukcji nośnej oraz pokrycia.* Niezależnie więc od rodzaju dachu, sposobu jego umieszczenia na budynku, służy on ochronie i osłanianiu wnętrza przed czynnikami zewnętrznymi. Jeżeli więc budynek zostanie pozbawiony dachu, staje się automatycznie obiektem wyłączonym z opodatkowania, gdyż brak jest jednego z niezbędnych elementów, które składają się na jego definicję na gruncie UPOL.

Podsumowując należy stwierdzić, że utrata przez budynek jednej z zawartych w definicji z art. 1a ust. 1 pkt 1 UPOL cech oznacza, że dany obiekt budowlany zostaje wyłączony z opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Dla ustania obowiązku podatkowego nie jest konieczne całkowite wyburzenie, lecz pozbawienie budynku przymiotów wskazanych w powyższej definicji (np. dachu). Tak więc już usunięcie dachu skutkować będzie ustaniem obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości począwszy od następnego miesiąca po miesiącu, w którym budynek został pozbawiony dachu.

Lech Janicki, konsultant podatkowy, Departament Podatków Bezpośrednich ECDDP Sp. z o.o.